

Auteur

Jop
Fackeldey,
Marcel
Bayer

*Stedelijke transformatie in beeld***De metamorfose van de Spoorzone Enschede**

Met de Performance Factory wil de gemeente Enschede minstens twee vliegen in een klap slaan: een wooncommunity bieden waar jongeren aan het begin van hun carrière zich thuis voelen en een impuls bieden aan de transformatie van het gebied langs het spoor in Enschede. Een complexe en flinke kluit, waarvoor de gemeente de nodige financiën heeft gereserveerd. Ze rekenen op het Rijk en de provincie. 'We kunnen het niet alleen'.

In de visie van Gemeente Enschede moet de stationsomgeving de komende vijf tot tien jaar een metamorfose ondergaan van een gedateerde en sfeerloze plek naar een aantrekkelijk woon-werk- en verblijfsgebied.

Mede in het kader van de verdichtingsopgave voor woningbouw is dit een voor de hand liggende locatie, maar tegelijk een complexe vanwege het versnipperd grondbezit. Misschien dat het daarom zo lang geduurd heeft voordat dit deel van de stad, aan weerszijden van het kopstation en het spoorlijntje richting Glanerbrug, Gronau en Münster, aan de beurt kwam. Maar de tijd is er nu rijp voor.

Enschede heeft de ambitie om door te groeien naar 170.000 inwoners (nu 161.000) en wil die groei in hoofdzaak binnenstedelijk realiseren in aantrekkelijke woonmilieus, die er vooral ook voor zorgen dat jong talent hier na de studie blijft wonen. Want dat is een van de grote uitdagingen in Enschede en heel Twente. Nog te veel van de afgestudeerden aan de Universiteit Twente en Hogeschool Saxion keren Twente de rug toe als ze eenmaal zijn afgestudeerd. Daarom werkt Enschede samen met buurgemeente Hengelo aan een integraal plan voor de hele Spoorzone Hengelo-Enschede (SHE). De visie ligt er al en sinds dit voorjaar proberen de gezamenlijke overheden investeerders te interesseren.

Binding met de stad

'Onze plannen voor het stationsgebied sluiten daar naadloos bij aan', legt Edwin Smits uit. Hij is ontwikkelmanager centrum/binnensingelgebied bij de Gemeente Enschede. 'Er zijn hier nogal wat open plekken, overblijfselen van de industriële geschiedenis van de stad.

Die willen we graag invullen, zoals we dat doen bij de Performance Factory, het voormalige Van Heek- en later Polaroid-fabrieksterrein, waar nu een talentenfabriek is ontstaan. Met een mix aan functies: werkbedrijfjes, kunst, cultuur, horeca en sport.' Woningcorporatie Domijn, een van de initiatiefnemers daar, ontwikkelt hier samen met collega-corporatie De Veste onder de naam Bundle een aantrekkelijk soort wooncommunity met 185 studio's en 17 woon-werkstudio's. Het zijn appartementen voor eenpersoonshuishouders met gemeenschappelijke voorzieningen. Naar verwachting is de oplevering begin volgend jaar.

Bundle gaat dit concept van wonen, werken en elkaar ontmoeten op meerdere locaties in Enschede toepassen, in de verwachting dat dit de aantrekkelijkheid van de stad als woon- en werkplek zal vergroten. Smits: 'We willen op alle mogelijke manieren stimuleren dat de nieuwe bewoners zich maatschappelijk met de stad verbonden voelen. Daarom denken we nu ook na over een project samen met werkgevers en



Bij de Performance Factory, een nieuwe creatieve hub, ontwikkelt woningcorporatie Domijn, samen met collega-corporatie De Veste onder de naam Bundle een aantrekkelijke wooncommunity met 185 studio's en 17 woon-werkstudio's. Beeld Gemeente Enschede

corporaties; om de mensen die hier gaan werken te garanderen dat ze een woning hebben. Maar daarvoor moet je wel voldoende bouwen. En daarom zijn we heel blij met het geld dat we uit de eerste tranche van de Woningbouwimpuls hebben gekregen om circa zeshonderd woningen te kunnen realiseren. De woningen in de Performance Factory zijn daar een mooie eerste stap in.'

Integraliteit en kwaliteit

Het stationsgebied en de spoorzone in het centrum maken deel uit van het zogenaamde Centrumkwadraat, een gebied tussen de Lasondersingel die de wijk Roombeek begrenst en het Enschedese historische centrum. Daar is een

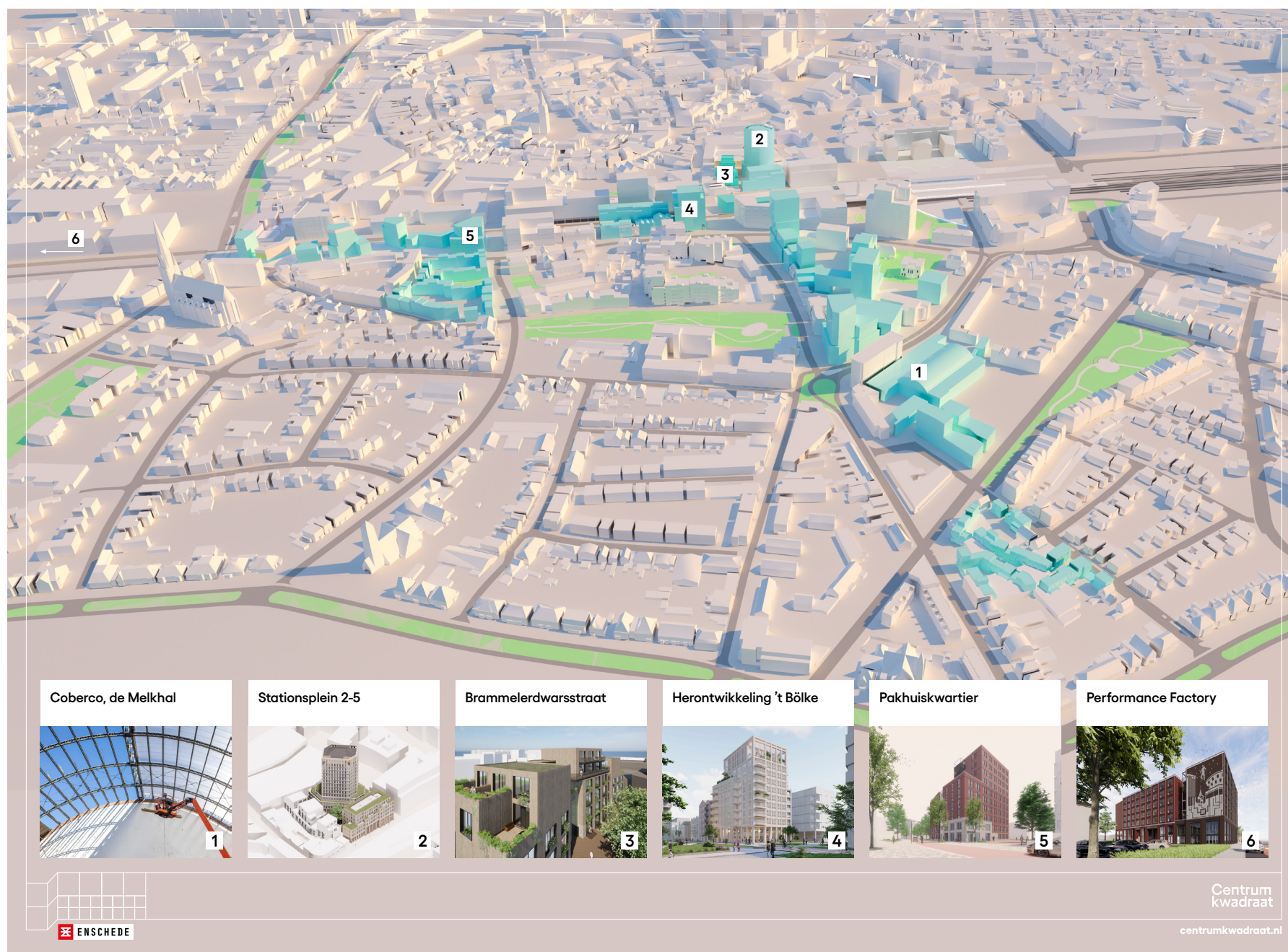
ambitiedocument voor gemaakt door het college van B en W. Voor de eerste fase is het bestemmingsplan vastgesteld en zijn de eerste projecten in uitvoering of al gerealiseerd. Zo huisvest de oude Coberco-melkhal, kantoren, een supermarkt en een horecagelegenheid en zijn daarnaast ruim veertig woningen al gebouwd.

Het voormalige kantoor van reisorganisatie Arke is getransformeerd in een complex grondgebonden woningen en appartementen van 115 tot 250 vierkante meter, allemaal met privé buitenruimte en een gemeenschappelijk binnenplein. Volgend jaar start naar verwachting de bouw van het woongebouw aan het Stationsplein naar een ontwerp van Pi de Bruijn en De Architecten Cie waarin 159 woningen

komen in het middeldure segment en de vrije sector. De plint is voor kantoren en horeca.

'De nieuwe bewoners moeten zich maatschappelijk met de stad verbonden voelen'

Om het plein daadwerkelijk een representatieve entree van de stad te laten zijn, moet een nieuwe parkeergarage Stationsplein ondergronds worden gebouwd. Daarmee komt er



ruimte voor voetgangers en fietsers. Naast de bestaande parkeergarage komt nieuwe woningbouwontwikkeling aan de Brammelerdwarstraat waar 36 lofts moeten komen voor jonge werkenden. Ondanks de moeilijke marktomstandigheden wil gemeente Enschede vasthouden aan de kwaliteit en integraliteit van de gebiedsontwikkeling, geeft ontwikkelmanager Smits aan.

'Met een directe treinverbinding naar Münster wordt Enschede veel interessanter qua verbindingen'

'Wil je hier werkelijk kwaliteit hebben, dan zijn een aantal ingrepen noodzakelijk, zoals parkeren helemaal ondergronds, een nieuwe ondergrondse fietsenstalling en een nieuw busstation. Dat zit allemaal in de planning. Op een gegeven moment moeten we toch ook iets met het station zelf. Het mooiste zou zijn als het spoor deels ondergronds gaat. In dit gebied hebben we drie spoorwegovergangen. Maar daar hebben we wel ProRail, NS Vastgoed en het Rijk bij nodig. Daarom zijn we hard aan het lobbyen om een directe treinverbinding naar Münster te krijgen en elektrificatie van dat traject. Dan wordt Enschede veel interessanter

qua verbindingen en kunnen we werken aan een serieuze ov-knoop. Als je kijkt hoeveel Duitse studenten er aan de UT of Saxion studeren, is de vraag er en liggen er dus kansen.'

Radicale besluiten

Om alleen al de 2.500 woningen in Centrumkwadraat te kunnen realiseren en totaal 9.300 in de hele stad voor de komende 10 jaar, heeft de gemeenteraad de stedelijke Investeringsagenda vastgesteld. Binnen deze investeringsagenda heeft Enschede inmiddels 127 miljoen euro op de begroting gereserveerd voor het aantrekkelijk maken van de stad.

Daar is een veelvoud van nodig, vertelt Okke Hefti, strateeg grondbeleid en investeringsstrategie bij Gemeente Enschede. Voorlopig is de grote uitdaging om de benodigde grond zelf te verwerven of met ontwikkelaars en beleggers samen op te trekken. 'Er zijn nogal wat verouderde gebouwen, waar we een tijdje omheen hebben kunnen werken, maar uiteindelijk kom je toch bij het hart van het gebied en bij radicale besluiten. De verwerving daarvan is in een aantal gevallen erg kostbaar, waardoor er forse tekorten op de exploitatie komen. Als gemeente kunnen we die niet alleen dragen. Zonder aanvullende subsidieregelingen gaat het niet lukken. Daarover praten we met de provincie en het Rijk. Het helpt hierbij dat we inmiddels zelf veel middelen gereserveerd hebben. Hiermee geven we dan richting het Rijk en provincie aan dat wij klaar zijn om ons aandeel in het oplossen van de woningnood te leveren.'

Een aantal sleutelprojecten van het Centrumkwadraat, een gebied tussen de Lasondersingel die de wijk Roombeek begrenst en het Enschedese historische centrum. Beeld Gemeente Enschede